

Stadt Tecklenburg

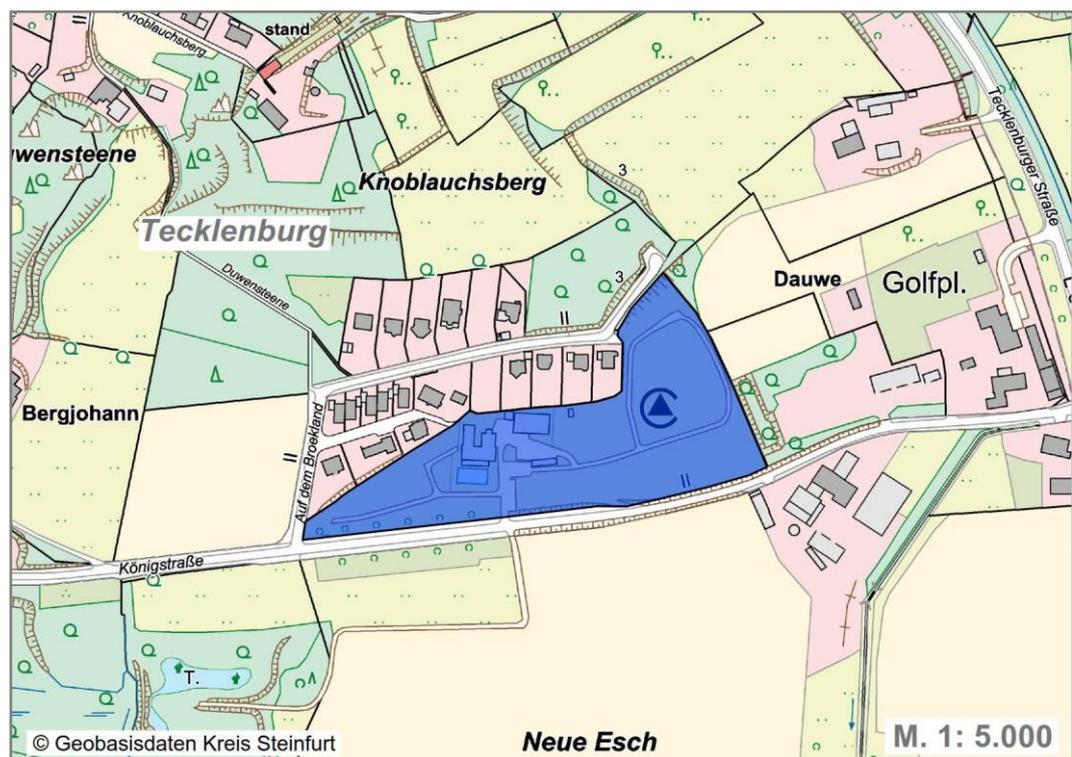
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 23 „Campingplatz am Knoblauchsberg“ 1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Satzung -

Textliche Festsetzungen



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Campingplatz Knoblauchsberg“ treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Die Art der Nutzung wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet Camping- und Wochenendplatz festgesetzt. Dieses gliedert sich in folgende Unterbereiche:

a) Sondergebiet SO Z (zentrale Einrichtungen)

Im zentralen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zentrale Einrichtungen festgesetzt. Dieses Gebiet dient der Unterbringung der für den Betrieb des Gesamtplatzes notwendigen und dienlichen zentralen Einrichtungen. Im SO Z sind folgende Nutzungen gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Rezeption und Verwaltung
- Schank- und Speisewirtschaft
- Sanitäranlagen
- Serviceeinrichtungen (z.B. Telefonzellen, Anlagen für Waschmaschinen, Waschbecken, Trinkwasserentnahme)
- Nicht störende Freizeiteinrichtungen (z.B. Boulebahn, Tischtennisplatte, Schwimmbekken, Spielplatz)
- Lagerräume für Geräte und Materialien zur Unterhaltung des Campingplatzes
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile
- Stellplätze für die Besucher des Campingplatzes
- Betriebsleiterwohnungen
- Ferienwohnungen

b) Sondergebiet SO W (Wochenendplatz)

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz festgesetzt. Dieses Gebiet dient der dauerhaften Aufstellung von Unterkünften sowie dem auf bestimmte Zeit begrenzten Bewohnen und kann ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Im SO W sind folgende Nutzungen gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Aufstellplätzen mit einer Mindestgröße von mind. 100 m für
 - Wochenendhäuser, deren Grundfläche (Plattform) max. 50 m² und Gesamthöhe max. 3,5 m beträgt. Bei der Ermittlung dieser Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt oder
 - dauerhaft abgestellte (Wohn-) Wagen/-anhänger und Mobilheime, deren Grundfläche (Plattform) incl. Anbauten nicht mehr als 50 m² beträgt. Die Grundfläche der Vorzelte bleibt bis zu einer Fläche von 10 m² unberücksichtigt.
- Stellplätze für die Nutzer der Aufstellplätze

c) **Sondergebiet SO C (Campingplatz)**

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt. Dieses Gebiet dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mobilen Unterkünften und kann ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Im SO C sind folgende Nutzungen gem. §10 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Standplätze mit einer Mindestgröße von mind. 70 m² zum vorübergehenden Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Falt- und Klappanhängern, Zelten oder anderen vergleichbaren beweglichen Unterkünften
- Stellplätze für die Nutzer der Standplätze

2. **Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung im SO Z wird durch Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ I = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 0,8 zulässig.

In den Gebieten SO C und SO W bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die Vorgaben aus der Camping- und Wochenendplatzverordnung sowie den Nr. 1b und 1c.

3. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)**

Im SO Z sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. d. §14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im SO W ist auf jedem Aufstellplatz maximal ein PKW-Stellplatz zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zulässig, sofern hierdurch die unter Nr. 1b genannte Grundfläche von insg. 60 m² je Aufstellplatz nicht überschritten wird.

Im SO C ist auf jedem Standplatz maximal ein PKW-Stellplatz zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind unzulässig.

4. **Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a/b BauGB)**

G1: Der Grünstreifen G1 ist entsprechend der bestehenden Verhältnisse als heimische Strauchhecke mit Überhältern zu pflegen. Als Überhälter dienen mindestens fünf Bäume 1. Ordnung, die einen Maximalabstand von 25 m aufweisen und einer heimischen Gehölzart angehören. Der Bestand ist zu erhalten, bestehende Lücken und spätere Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt durch heimische Gehölze zu ersetzen.

G2: Der Grünstreifen G2 ist mit einem durchgehenden Strauch-Baumbestand zu bepflanzen. Der vorhandene Bestand ist dabei zu erhalten und entsprechend der nachfolgenden Vorgaben zu ergänzen. Sämtliche Gehölzpflanzungen erfolgen mit heimischen Gehölzen. Baumpflanzungen erfolgen mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung oder Obstbäumen. Der Maximalabstand

zwischen den Baumstandorten beträgt 15 m. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt durch heimische Gehölze zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im SO WD und SO C sind Stellplätze nur als nicht versiegelte/ wasserdurchlässige Fläche (z.B. Schotterrasen/ Rasengitterstein) zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, die einen Spitzenabflussbeiwert $C_s \leq 0,3$ gemäß DIN 1986-100:2016-9 (Tabelle 9) oder vergleichbar besitzen.

TEIL B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dach- und Fassadengestaltung

Die Oberflächen der Gebäude und sonstigen Anlagen sind matt auszuführen. Spiegelnde, hochglänzende und stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Die SO-Flächen sind gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch eine Laubhecke abzugrenzen. Die Heckenstrukturen können freiwachsend oder als Schnitthecke angelegt sein.

Im SO W sind Stützmauern und Einfriedung der Aufstellplätze nur in Form von Holzzäunen, Trockenmauern oder lebenden Hecken (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig.

Die Höhe darf max. 1,0 m betragen. Dies gilt auch für Kombinationen aus Stützmauer und Zaunanlage. Ausgenommen sind Hecken. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche an der Parzellengrenze.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
3. **Bodenfunde**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 18161 Münster schriftlich mitzuteilen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.
4. **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
5. **Baumerhalt**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Einzelbäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung Tecklenburg unter Schutz stehen.
6. **Verwendung heimischer Gehölze**

Die Verwendung heimischer Gehölze entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4 erfolgt gemäß folgender Zusammenstellung: Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung (Hrsg. 2008): Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen; Soest
7. **Hinweise zu artenschutzrechtlichen Anforderungen**

Gehölzstrukturen im Plangebiet sind grundsätzlich über Erhaltungsgebote oder über die Baumschutzsatzung der Stadt Tecklenburg zu erhalten. Sollte es, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherung, zur Beseitigung von Gehölzen kommen, wird auf nachfolgende Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes verwiesen: Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Dies gilt auch für Bäume in nicht gärtnerisch genutzten Grundflächen (Altbäume im Norden des Geltungsbereichs). Auch für Bäume entlang der Südgrenze wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor jeglichen Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Sind Bäume mit potentieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o.ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) von Fällarbeiten betroffen, sind diese potentiellen Quartiere auch im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar vor Beginn der Fällarbeiten fachgutachterlich auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Kontrollarbeiten Tiere gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Eine Durchführung der Fällmaßnahme ist nur nach ausdrücklicher Freigabe durch die Naturschutzbehörde zulässig.

Im Falle möglicher Sanierungsarbeiten an oder Abriss von Bestandsgebäuden ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Schollbruch“. Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

9. Gestaltung / Organisation und Betrieb der Anlage

Für den gesamten Planbereich gilt die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO).

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 08.12.2021
Bu/Su-9315.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR